



Abitare le povertà di Bologna Bologna, 20 – 23 maggio 2016

Carlo Monti

Pratiche sociali per favorire la sostenibilità dell'abitazione per tutti

Penso che sia utile descrivere sinteticamente il contesto in cui si collocano oggi gli interventi necessari per dare una casa alle famiglie che non hanno mezzi adeguati per entrare nel mercato privato dell'affitto. In particolare, penso sia necessario prendere atto che negli ultimi decenni le politiche sociali sono radicalmente cambiate. Le osservazioni seguenti riguardano la situazione nazionale e quella bolognese.

ITALIA: al termine della seconda guerra mondiale la situazione abitativa era di grave carenza, soprattutto al centro-nord, nelle città colpite dai bombardamenti.

BOLOGNA: la città era in condizioni drammatiche: gran parte del patrimonio abitativo era stato distrutto o danneggiato; erano diffuse le coabitazioni e molte famiglie vivevano in alloggi precari. Il Comune mise a disposizione uffici e scuole e arrivò ad autorizzare l'uso dei portici dello Stadio come case d'emergenza: le chiamavano "Condominio Maratona", dal nome della torre sovrastante.

ITALIA La ricostruzione è rapida e si realizzano nuove abitazioni, in prevalenza per iniziativa privata. Negli anni '60 solo il 30% delle famiglie è proprietaria della casa in cui abita, il 70% è in affitto, soprattutto nelle città maggiori, dove l'affitto è più diffuso e spesso presenta valori non affrontabili da molte famiglie. Si risponde con il primo "Piano Fanfani".

BOLOGNA Negli anni della ricostruzione Bologna è fra le città più dinamiche: ottiene anche un premio per la produzione edilizia, utilizza le risorse del Piano Fanfani e altri consistenti finanziamenti pubblici: si realizzano i "villaggi autonomi" (INA CASA di Borgo Panigale, Due Madonne, S.Donnino....)

Nel 1962 si istituiscono i Piani PEEP (edilizia Economica e Popolare). Nel 1963 Bologna è la prima città che presenta un grande Piano PEEP: sono previste 160.000 nuove stanze, su una popolazione di circa 450.000 abitanti. L'impegno per la casa è confermato nel 1974 con il Piano PEEP per il Centro storico (caso pilota realizzato con finanziamenti nazionali ed europei), esemplare a livello internazionale, che prevede altri 15.000 vani di edilizia pubblica.

ITALIA Alla fine degli anni '70 la politica nazionale, con il Piano Decennale per l'edilizia del 1978, fa una scelta decisa a favore della casa in proprietà. Stabilisce inoltre la gestione unitaria del patrimonio di edilizia pubblica, affidata agli IACP (e ora alle Aziende Regionali, come l'ACER).

Inizia anche la politica di dismissione della proprietà pubblica, con l'obiettivo di favorire l'acquisto da parte degli inquilini e – sulla carta – di ottenere così nuove risorse per realizzare

nuovo patrimonio. In realtà i ricavi sono stati modesti (si è in parte “svenduto”) e i nuovi investimenti molto ridotti.

BOLOGNA All’inizio degli anni’80 gli alloggi di proprietà pubblica erano ancora circa 16.000; stava iniziando lo spostamento della popolazione nei comuni della prima cintura, con l’obiettivo di farsi una casa in proprietà a costi accettabili.

ITALIA OGGI La politica a favore della casa in proprietà ha raggiunto i suoi obiettivi e i suoi limiti, e si possono ormai valutare anche gli effetti collaterali. Le famiglie con abitazione in proprietà sono in media il 70%; quelle in affitto il 30%. E’ un record a livello europeo fra i paesi maggiori.

E’ esaurito il “serbatoio” di famiglie che possono accedere a mutui; sono quindi scomparsi i PEEP e si ha la estremizzazione/scomparsa del mercato e delle politiche pubbliche. I nuovi poveri non accedono ad affitti di mercato. L’abolizione della tassa sulla prima casa serve a poco, se non si riprende una politica di edilizia pubblica.

BOLOGNA OGGI Anche a Bologna le case in proprietà (o in comodato) sono oltre il 70% (63% + comodato 8%), in provincia sono il 74%. In particolare nel centro storico gli eredi degli antichi abitanti (che oggi abitano nelle villette fuori città), affittano a studenti e migranti: si potrebbe dire che i vecchi poveri sfruttano i nuovi poveri. Gli studenti cercano la “movida” (in passato alloggi offerti dall’ Opera universitaria fuori dalle zone centrali rimasero deserti) e comunque la loro presenza non costruisce tessuto sociale.

Gli alloggi pubblici (proprietà del Comune, gestione ACER) sono stimati pari al 20% degli alloggi in affitto, quindi circa il 6% del totale. L’uso del patrimonio pubblico non è ottimale, anche per il turn over difficile: le case che si vuotano debbono essere messe a norma prima di essere riabitate, e non ci sono risorse sufficienti, e quindi vengono murate per impedire occupazioni. A proposito di occupazioni, preso atto che sono ovviamente illegittime, sembra opportuno valutare bene i differenti casi, che provocano un diverso danno sociale: edifici pubblici e privati vuoti da anni, abitazioni private vuote, abitazioni ACER da assegnare o già assegnate. Con la stessa attenzione è necessario riconoscere a quale bisogno rispondono: possono essere illegittime ma giustificate dalla mancanza di risposte o da norme applicate senza umanità.

Iniziative possibili

Questi incontri riguardano il bisogno di casa dei più poveri. Affrontarlo richiede una dedizione e un impegno straordinario, ma c’è il rischio che ci limitiamo a parlarne come di un’attività “speciale” da delegare a pochi eroi, dimenticando che tutti oggi dobbiamo affrontare il problema della casa per i cittadini che non possono – o non possono più – affidarsi al mercato.

In passato ci si è illusi che il problema fosse praticamente risolto, favorendo al massimo l’accesso alla proprietà dell’abitazione; per fortuna non si è arrivati agli estremi della finanza americana (i mutui *subprime*), che è stata all’origine della crisi economica mondiale, ma per molto tempo non si è più fatta una politica nazionale per la casa.

Anche nel periodo di maggiore illusione si capiva però che il mercato non risolveva i problemi di certe categorie di cittadini. A Bologna, ad esempio, l’assessore Monaco e il rettore Roversi parlarono di accordi fra Università e Comune per costruire case da dare in proprietà alle famiglie di studenti, case usabili e rivendibili con formule analoghe al leasing o alla multiproprietà; un intervento diretto a famiglie relativamente benestanti, ma comunque utile a ridurre la speculazione sugli alloggi per fuori-sede.

Fra le iniziative di sostegno sociale negli stessi anni Mons. Ghirelli (attuale Vescovo di Imola) lanciò l’idea che le aziende attrezzassero case per alloggiare – almeno nel primo periodo di insediamento – i loro dipendenti immigrati da altre regioni o altri paesi. Questa proposta incontrava allora forti ostacoli normativi e fiscali, ma negli anni più recenti un’iniziativa simile è stata realizzata nel forlivese (Forlì, Santa Sofia, Tredozio, Modigliana) con proprietà comunale e contributi della Fondazione CariFo, di aziende e associazioni industriali e artigianali. A Forlì si sono avute anche le prime esperienze concrete di social housing.

Nel caso di Bologna, tenendo conto delle caratteristiche di città universitaria e di sede di tanti antichi conventi, ancora di ordini religiosi o di proprietà pubblica, relativamente poco utilizzati,

viene spontaneo pensare al riuso di questi spazi, per gli studenti ma anche per famiglie che vivono in condizioni precarie e per migranti. E' anche naturale pensare di coinvolgere questi possibili utenti nei lavori necessari per renderli abitabili. Si possono anche immaginare forme di aiuto per garantire/integrare l'affitto, e forme di coabitazione "assistita", in particolare per gli anziani che non possono permettersi di pagare una badante, e che non debbono essere lasciati soli. Molte volte si è ricordato il rapporto - spesso anche affettivo – che una volta si instaurava fra gli studenti fuori-sede e gli affittacamere.

Ci sono poi interventi che riguardano tutte le città: il governo ha di recente annunciato un'importante iniziativa per ricostituire il patrimonio di edilizia pubblica, con l'acquisto di alloggi privati invenduti e il recupero di alloggi pubblici attualmente fuori uso per diversi motivi. Un provvedimento simile era stato previsto nel 2008, e fu poi abbandonato con la caduta del governo. A livello locale questo potrebbe anche essere oggetto di intervento da parte del Comune(ACER), con sostegno delle Fondazioni bancarie e di enti assicurativi, per offrire alloggi in affitto, con garanzie e forme di integrazione per la morosità non colpevole.

Si potrebbe anche incentivare l'uso del patrimonio pubblico, seguendo l'esempio della Legge regionale del Piemonte n.6/2015 "Autorecupero degli alloggi carenti di manutenzione da parte degli assegnatari", che dà la possibilità di sostituire/integrare l'affitto con lavori di manutenzione/ripristino di alloggi.

Una considerazione finale

Tutte le esperienze che si stanno sviluppando per dare casa ai più poveri partono dal ribaltamento di una vecchia ottica assistenziale, a favore di un coinvolgimento diretto delle persone che debbono e possono diventare protagoniste del loro reinserimento nella società e nella città, e quindi coniugano la riconquista di una "dimora" (che non è solo un tetto) con la ripresa di un lavoro, anche modesto, entrambi segni di dignità. E sempre di più si cerca che questo non avvenga in luoghi che non siano marginali, ghetti destinati agli esclusi, ma che entrino nella vita della città, e siano anzi occasione dinamica per tutti.

Un mio illustre collega e amico, Christian Schaller, ha realizzato a Colonia un caso esemplare di "rigenerazione urbana" trasformando un vecchio quartiere industriale in un centro in cui convivono giovani e anziani di diverse origini, artisti e artigiani con i loro laboratori, servizi pubblici e privati, soluzioni tecnologiche d'avanguardia per il risparmio energetico, proprietà e affitto...Un pezzo di città nuova che riprende le ragioni della vita comune che fecero nascere quei borghi nel medioevo. Non è un'utopia: richiede intelligenza, tenacia, amore per la vita, rispetto per le persone.